

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DA BANCA DI ROMA CONTRO [REDACTED] n.1 (R.Es.
156/93 - D.N. 4/99).

La presente relazione di consulenza si suddivide nei seguenti capitoli:

1. Premessa e mandato di consulenza;
2. Esame degli atti;
3. Sopralluogo effettuato;
4. Dati e descrizione del bene;
5. Valutazione del bene;
6. Scheda riassuntiva.

1) PREMessa E MANDATO DI CONSULENZA

In data 24.06.2011, lo scrivente, ing. Mario D'Amore, prendeva visione presso la cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo, ritirandone copia, del provvedimento emesso dal S.G.Es. Dott. Vincenzo Liotta in data 20.06.2011 (v. All. n.1). In tale provvedimento, reso in calce alla comparsa di costituzione in surroga datata 15.06.2011 (v. All. n.1) a firma dell'Avv. Roberto Ponte, è possibile leggere: "V° dispone in conformità (comprese la sospensione della vendita fino a nuova stima del bene), nominando quale esperto stimatore l'ing. Mario D'Amore, con studio sito a Palermo ..., ed assegnando allo stesso termine di gg 90 per il deposito della perizia."

2) ESAME DEGLI ATTI

2.a) Comparsa di costituzione in surroga con istanza per richiamo ctu e rivalutazione immobile

Nella comparsa di costituzione in surroga datata 15.06.2011 (v. All. n.1), depositata in data 20.06.2011 dall'Aw. Roberto Ponte negli interessi della Trevi Finance n.3 S.r.l. e per essa Unicredit Credit Management Bank S.P.A., è possibile leggere: «- UniCredit ha ritenuto di affidare a UGC Banca S.p.A. l'incarico di porre in essere, in nome e per conto di essa UniCredit, tutti gli atti e di, compiere tutto quanto necessario od opportuno al fine di riscuotere, liquidare o altrimenti disporre dei e, più in generale, gestire i Crediti di essa Trevi Finance 3 Srt;

... omissis ...

- che tra i crediti oggetto della precitata cessione è incluso anche quello vantato nei confronti dei Sigg. [redacted];

espone

1. Giusta elto di pignoramento notificato il 12/03/1993, trascritto il 05/04/1993, l'istante, creditrice dei Sigg. [redacted] sottoponeva a vincolo il seguente immobile di proprietà di questi ultimi: Appartamento sito in Palermo Via Ciaculli n.246/A identificato al NCEU con il Fg. 106, p.lla 728/4;

2. Nel settembre dell'anno 1998 il CTU nominato dall'Ill.mo Sig. G.Es., Geometra Aldo Montana, dopo aver proceduto con le necessarie operazioni di stima, depositava la relazione tecnica, dalle quale si avincava che il valore ettribuito al cespite di cui sopra, ammontava as € 99.779,47 (Lit. 193.200.000);

3. Con ordinanza del 12/01/99 il G.Es. delegava la vendita, ex art. 591 bis cpc, al notaio Tommaso Drago (in seguito sostituito dal notaio Dario Fogazza), associato: ASPEP (reg. not. N. 4/99);

4. La prima vendite all'incanto, fissata dal professionista delegato per il 10/10/2002, al prezzo bese d'asta pari e quello di stima, giusta avviso notificato all'istante il 09/08/2002, veniva dichiarata deserta.

5. Seguivano altre 13 aste deserte, il prezzo base si riduceva ad € 51.087,00 e, il notaio delegato in data 09/07/2009 rimetteva il fascicolo al Magistrato per l'autorizzazione ad eventuale ulteriore riduzione del medesimo prezzo.

6. La valutazione dell'immobile è oggi divenuta incongrua, tenuto conto dei tanti anni trascorsi (deposito ctu nel 1998) dal compimento delle operazioni di stima;

7. Inoltre, già allora i criteri utilizzati dal Geometra nominato, pur conformi a quelli usualmente considerati rilevanti, non tenevano conto, a parere di codesta difesa, dell'ottimo stato di manutenzione del cespite sottoposto a pignoramento, riconosciuto peraltro nella stessa relazione dal CTU (cfr pagg. 10-12 elaborato).

Si ritiene, pertanto, che il valore sarebbe dovuto essere ben diverso sin dalla prima stima.

8. A seguito dei numerosi inutili tentativi di vendere l'immobile, il prezzo, stabilito come da perizia ex art. 568 cpc, si è ridotto di quasi la metà. Per tale ragione il medesimo professionista delegato non ha consentito un ulteriore ribasso.

9. In relazione a quanto sopra, si ritiene opportuno ottenere una nuova valutazione del bene pignorato: più adeguata, tenuto conto dello stato in cui si trova e, soprattutto, maggiormente rispettosa dei parametri dell'odierno mercato immobiliare.

10. Il realizzo di una somma esigua (inidonea probabilmente a coprire le stesse spese di procedura), rispetto a quella effettivamente ricavabile da una vendita con un prezzo base "giusto", oltre a danneggiare l'istante-creditore procedente, per ovvi motivi, lederebbe, di fatto, tutti i partecipanti alla procedura.

11. Ne consegue, pertanto, l'esigenza di riportare il valore del cespite ai parametri dell'attuale mercato immobiliare, ciò che corrisponde ad un interesse generale.

Tutto quanto sopra esposto, relativamente al procedimento di espropriazione forzata immobiliare, recante il numero di ruolo indicato in epigrafe, già avviato dalla

Banca di Roma SpA, Unicredit Credit Management Bank, n.q. mandalana di
Unicredit SpA, già Banca di Roma S.p.A. (poi Capitalia SpA),

dichlara

di volersi surrogare, ai sensi e par gli effetti dell'art. 111 c.p.c., alla Banca di
Roma SpA, creditrice intervenuta, della quale richiama integralmente le precedenti do-
mande e conclusioni svolte nella procedura esecutiva N. 156/93 R.G.Es.;

... omissis ...

VOGLIA L'ILL.MO SIG. G.ES.

Accertare la sussistenza di una notevole sproporzione tra l'originario prezzo base
d'asta, stabilito come da valore della CTU, depositata nell'anno 1998, ed il prezzo di
cui all'ultimo incanto (deserto), tenutosi in data 09/07/2009;

Valutare l'opportunità i disporre una nuova stima dell'immobile pignorato e
richiamare il CTU perché provveda in tal senso ovvero conferire nuovo incarico;*.

2.b) Pignoramento Immobiliare

Nel pignoramento notificato in data 12.02.1993 (v. All. n.2) è possibile leggere: "La
Banca di Roma S.p.a. gruppo Cassa di Risparmio di Roma ... omissis ... presso
lo studio del Dott. Proc. Roberto Ponta che la rappresenta e difende giusta procura in
calce all'atto di precetto ... omissis ...

MI HA DICHIARATO

Di voler sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione gli immobili sotto
indicali, con ogni diritto, accessione, dipendenza, pertinenza, accessorio e frutto, per
quanto di spettanza dei suddetti debitori, gravato di ipoteca giudiziale a favore
dell'istente, e del quale mi fornisce e sottoscrive la seguente descrizione:

- appartamento sito in Pelemo, Via Ciaculli, 246/A, al piano terra di una palazzina
di due piani, composto da sala d'ingresso, disimpagno, salone di due vani, due vani,

ripostiglio, w.c. bagno, cucina soggiorno con attorno una terrazza.

Detto immobile confina con via Ciaculli, con strada privata, con proprietà
Gugliardito e Alliata ed è riportato al N.C.E.U. di Palermo, foglio 106, particella 728
sub 4, partita 165775.*.

3) SOPRALUOGO EFFETTUATO

In data 26.07.2011, alle ore 17.45, il sottoscritto c.t.u. ing. Mario D'Amore (v. All.
n.3), previo avviso inviato a mezzo raccomandata AJR e successivo contatto, con
l'assistenza di un tecnico del proprio studio, si recava in Palermo Via Ciaculli n. 246/A
per dare inizio alle operazioni di ricognizione dei luoghi. Ivi ci si incontrava con la
sig.ra [REDACTED] parte esecutata.

Con l'assistenza della stessa veniva visionato l'appartamento interessato dalla
procedura esecutiva, ubicato al piano terra confrontando lo stato di fatto con la
planimetria catastale in proprio possesso (v. elaborato grafico dello stato di fatto
redatto dallo scrivente in All. n.5). Durante le operazioni di sopralluogo venivano
consegnati allo scrivente carteggi inerenti la titolarità dell'immobile interessato
dall'odierna procedura. Venivano impressionate delle foto e presi appunti in fogli
separati.

4) DATI E DESCRIZIONE DEI BENI

4.a) Titolarità del bene

Per quanto riguarda la titolarità del bene nella storia del dominio depositata
dall'Avv. Ponte n.q. (v. All. n.6) è possibile leggere: « Appartamento sito in Palermo, via
Ciaculli, 246/A, al piano terra di una palazzina di due piani; riportato al N.C.E.U. di Palermo al
fg. 106, particella 728 sub 4, partita 165775.

Tale bene è pervenuto ai Sigg. [REDACTED] da potere di [REDACTED]
[REDACTED] con atto del notaio Tommaso

Drago del 23.10.91 registrato il 31.10.91 ai nn. 47890/38171. Questi ultimi a loro volta hanno acquistato il terreno (In catasto al fg. 106, particella 728, ex 706/b), su cui successivamente costruirono l'appartamento sopra menzionato, da potere di [REDACTED] (24.05.56), con atto di vendita del 20.07.83, notaio Chiazzese, registrato il 02.08.83 ai nn. 28500/23485.*

Art.1) La signora [REDACTED] vende e trasferisce in favore del signor [REDACTED] in compra accettante: appezzamento di terreno in Palermo, contrada Crocavarda Giardina, esteso are nove e centiare ottantuno (ere 9.81), circa e per quanto si trova, confinante con eredi di [REDACTED] [REDACTED] a stradella privata; iscritto in catasto alla partita 56139, sotto nome della venditrice, foglio 108, particella 151 – senza classamento.*

4.b) Dati catastali

L'immobile in argomento, risulta oggi essere contraddistinto al N.C.E.U. dai seguenti identificativi catastali (v. All. n.4):

DATI IDENTIFICATIVI

Foglio 106, Particella 728, Sub 4.

DATI DI CLASSAMENTO

Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 5,5 vani, Rendita Euro 355,06.

Il quadro generale delle categorie predisposto dalla Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali ha il precipuo compito di qualificazione onde avere uniforme denominazione, in tutte le zone censuarie. Ogni unità immobiliare urbana di ciascuna zona censuaria viene distinta secondo le caratteristiche intrinseche che ne determinano la destinazione ordinaria e permanente. Nel quadro generale delle categorie gli immobili appartenenti alla categoria A/2 risultano rientrare tra le "abitazioni di tipo civile".

4.c) Confini

L'unità immobiliare confina: a nord con corridoio esterno di pertinenza dell'edificio e proprietà aliena, ad est con corridoio esterno di pertinenza dell'edificio e proprietà aliena, a sud con corpo scala e locale deposito, ad ovest corridoio esterno di pertinenza dell'edificio e con la via Ciaculli.

4.d) Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare in argomento risulta ubicata al piano terra di di un edificio costituito da due elevazioni fuori terra (piano terra e piano primo - v. planimetria dello stato di fatto in All. n. 5 e documentazione fotografica repertorio illustrativo in All. n.7), con struttura in c.a. e solai in latero-cemento.

Gli infissi esterni, sono costituiti da serramenti in alluminio anodizzato e vetro con grate di protezione in ferro e avvolgibili in plastica.

L'unità immobiliare in argomento, alla quale si accede da una porta finestra che disimpegna l'ambiente cucina (originariamente l'ingresso avveniva dal vano scala - v. planimetria catastale in All. n.4), e da una porta che collega il locale deposito adiacente, non rientrante nella odierna esecuzione immobiliare, con il disimpegno (ex ingresso) risulta composta da: cucina, disimpegno collegato all'ambiente adibito a rappresentanza e al piccolo disimpegno (ex ingresso), n.2 camere da letto (matrimoniale e singola), wc-bagno, ripostiglio, ed un corridoio esterno direttamente fruibile ma non di pertinenza esclusiva. All'edificio si accede da un cancello in ferro posto nella stradella privata che si immette sulla via Ciaculli (v. All. n.5).

Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche dell'appartamento sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

Pavimenti: tutti gli ambienti risultano pavimentati con segali di marmo ad eccezione del wc-bagno pavimentato con piastrelle in gres smaltato.

Rivestimenti interni: le pareti dei vari ambienti dell'appartamento risultano essere

lisciate e tinteggiate con idropittura del tipo lavabile. Il wc-bagno risulta rivestito con piastrelle in gres smaltato.

Soffitti: in tutti gli ambienti, i soffitti risultano intonacati, liscati e tinteggiati con idropittura.

w.c. bagno: presenta n. 4 pezzi sanitari lavabo, bidet, vaso in gres porcellanato e vasca in acciaio smaltato;

Impianto elettrico: non rispondente alla vigente normativa L. 46/90 con frutti di qualità commerciale.

Altezza interna utile pari a m. 2,60 circa.

4.e) Regolarità edilizia dell'immobile

Per quanto concerne la regolarità edilizia dell'unità immobiliare in argomento, occorre specificare, che la stessa è stata realizzata senza il preventivo rilascio di concessione edilizia. Il Sig. [REDACTED] (precedente proprietario), per regolarizzare l'immobile in argomento, ha presentato istanza di concessione edilizia in sanatoria (v. All. n.12) ai sensi della L. 47/85 prot. N. 16423 del 30/09/1986, pagando per intero l'importo dovuto per oblazione (richiesta di concessione per l'intero edificio). Non si rinvergono pagamenti relativi agli oneri concessori.

Pertanto l'eventuale acquirente potrà definire la richiesta di sanatoria citata ai sensi della L. 47/85 nello stato di cui alla planimetria catastale. Le spese previste per tale operazione, ossia spese per oneri concessori, per diritti e spese tecniche fino al rilascio di nuova abitabilità saranno a carico di chi acquista.

Inoltre in occasione della visita di sopralluogo si è potuto riscontrare che l'unità immobiliare in argomento individuata dal sub n. 4 (p.lla 728 Fg. 106) risulta essere stata ulteriormente interessata da alcuni interventi, quali la chiusura del vano porta di ingresso dal vano scala e la rimozione dell'ingresso oggi annesso al locale deposito;

attiguo.

Lo scrivente, ritiene di ricostituire, a mezzo di ripristino dell'ingresso dal vano scala, e ricostituzione del vano di ingresso oggi annesso al locale deposito attiguo, la situazione originaria di cui alla planimetria catastale in All. n.4.

Anche in questo caso le spese da affrontare per la ricostituzione dell'ingresso saranno a carico di chi acquista nell'ambito della presente procedura esecutiva.

Di tali spese per la definizione della sanatoria fino alla nuova abitabilità nonché per la ricostituzione dell'ingresso, così come si evince dalla planimetria catastale, si terrà conto nella valutazione del bene che verrà affrontata nel prosieguo della presente relazione di consulenza.

4.f) Superficie commerciate dell'immobile

La superficie commerciale dell'immobile, calcolata al lordo dei muri perimetrali e di quelli di confine computati per il 50% (considerando in essa la porzione di ingresso da ripristinare), risulta essere pari a mq. 136,80.

5) VALUTAZIONE DEL BENE

5.1 La metodologia di stima

Alla determinazione del valore di mercato del bene il sottoscritto è pervenuto adottando il metodo comunemente detto "sintetico – comparativo" che consiste nel determinare l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato attuale.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche, per cui l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche, in genere, si intendono la consistenza del fabbricato stesso, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, le comodità presenti, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità etc.; mentre per condizioni estrinseche di un immobile in genere si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene come ad esempio il collegamento viario (servizi pubblici), la vicinanza a mercati, uffici, pubblici locali, banche, locali di attrazione e di cultura, etc.

Al fine dell'applicazione del suddetto metodo sintetico, bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

L'adozione del metodo sintetico, in relazione al caso in esame, ha richiesto l'analisi di mercato per immobili consimili per ubicazione e tipologia; per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di consultazioni di riviste specializzate (OMI osservatorio del mercato immobiliare, Nomisma, Consulente Immobiliare).

In ogni caso vale la pena sottolineare che, per gli immobili urbani, la posizione dell'immobile, nell'ambito cittadino, è elemento predominante nella formazione del prezzo unitario, ma non è la sola componente. Lo stato d'uso, l'età, le condizioni degli impianti, il grado di finitura, sono aspetti intrinseci che vanno debitamente tenuti in conto, essendo elementi specifici di stima. Tali elementi intrinseci possono influire positivamente o negativamente sul prezzo unitario di stima.

In merito alle caratteristiche estrinseche dell'immobile, (quali ubicazione, servizi, infrastrutture etc.), bisogna ricordare che il bene immobile in argomento si trova in piena periferia lungo la Via Ciaculli quasi a confine con il territorio di Villabate.

Da una serie di studi delle quotazioni del mercato immobiliare, condotti altresì in collaborazione con agenzie locali, si è accertato che il margine di variazione delle quotazioni in €/mq., riguardanti unità immobiliari consimili a quella in esame in zone limitrofe e similari a quelle in cui ricade il bene in oggetto, alla data odierna, oscilla tra €/mq. 850,00 ed €/mq. 1.200,00.

In merito alle caratteristiche estrinseche dell'immobile (quali ubicazione, servizi, infrastrutture etc...), bisogna ricordare che esso è ubicato, come già detto, in piena periferia lungo la Via Ciaculli quasi a confine con il territorio di Villabate.

Il sottoscritto, sulla scorta del sopralluogo effettuato e da quanto già esposto, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, della zona ove esso è ubicato, ritiene equo applicare un valore unitario inferiore rispetto al valore unitario minimo pari ad € 750,00 al mq.

Essendo quindi:

Superficie commerciale dell'immobile pari a 136,80 mq.

Prezzo unitario = €/mq. 750,00

Si avrà: mq. 136,80 x €/mq. 750,00 = € 102.600,00

Considerato però che chi acquista dovrà sostenere le spese relative alla definizione della concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 40 L. 47/85 ed al conseguimento del nuovo certificato di abitabilità, il sottoscritto ritiene equo applicare un deprezzamento pari al 13% (per oneri concessori, spese amministrative, spese tecniche e spese ricostituzione ingresso etc.) al valore dell'immobile appena calcolato.

(€ 102.600,00).

Pertanto si avrà

Deprezzamento del 13%= 0,13x € 102.600,00= € 13.338,00

Occorre altresì considerare che chi acquista dovrà sostenere anche le spese!

inerenti la ricostituzione della zona di ingresso dal vano scala così come si riscontra dalla planimetria catastale di cui in All. n.4 (tramezzatura dismessa, vano porta di ingresso, revisione impianto elettrico, pavimentazione, etc.).

Per tali opere lo scrivente, sulla scorta di conteggi effettuati in fogli separati, ritiene equo applicare un ulteriore deprezzamento pari al 7% al valore dell'immobile (€ 102.600,00).

Pertanto si avrà

Deprezzamento del 7%= 0,07x € 102.600,00= € 7.182,00

Valutazione dell'immobile al netto di tutte le spese da affrontare:

€ 102.600,00 - € 13.338,00 - € 7.182,00= € 82.080,00

in c.t. € 82.000,00

6) SCHEDA RIASSUNTIVA

6.1) Immobile sito in Palermo Via Ciaculli n. 246/A piano terra identificato al NCEU con il Foglio n. 106 p.lla n. 728 sub n. 4.

6.1.a) Dati catastali

L'immobile, così come sopra specificato, risulta iscritto al catasto dei fabbricati del Comune di Palermo (v. "documentazione catastale", All. n.4), con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI - Foglio 106, Particella 728, Sub 4.

DATI DI CLASSAMENTO - Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 5,5 vani,

Rendita Euro 355,06.

6.1.b) Confini

L'unità immobiliare confina: a nord con corridoio esterno di pertinenza dell'edificio, e proprietà aliena, ad est con corridoio esterno di pertinenza dell'edificio e proprietà aliena, a sud con corpo scala e locale deposito, ad ovest corridoio esterno di pertinenza dell'edificio e con la via Ciaculli.

6.1.c) Regolarità edilizia

Per quanto concerne la regolarità edilizia dell'immobile in argomento si rimanda ai paragr. 4.e della presente relazione. Trattasi di immobile realizzato senza concessione edilizia da sanare ai sensi dell'art. 40 della legge n.47/85 con interventi da porre in opera per ricostituire la consistenza di cui alla planimetria catastale.

6.1.d) Superficie commerciale dell'immobile

La superficie commerciale dell'immobile, calcolata al lordo dei muri perimetrali e di quelli di confine computati per il 50% (considerando in essa la porzione di ingresso da ripristinare), risulta essere pari a mq. 136,80.

6.1.e) Valore dell'immobile sito in Palermo Via Ciaculli n. 246/A piano terra
Identificato al NCEU con il Foglio n. 106 p.lla n. 728 sub n. 4 al netto di tutte le spese da affrontare (sanatoria, interventi, etc.) € 82.000,00

Palermo, il 28.10.2011

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Ing. Mario D'Amore

Alligati:


- 1) Comparsa di costituzione in surroga datata 15.06.2011 con in calce provvedimento del S.G.Es. del giorno 20.06.2011;
- 2) Copia atto pignoramento immobiliare notificato in data 12.02.1993;
- 3) Verbale di sopralluogo;
- 4) Documentazione catastale;
- 5) Planimetria dello stato di fatto redatta dallo scrivente;
- 6) Copia storia del dominio depositata dall'Avv. Roberto Ponte ;
- 7) Documentazione fotografica;
- 8) Copia istanza di concessione edilizia in sanatoria.

VERBALE DI GIURAMENTO

Il giorno davanti al S.G.Es. nella Esecuzione Immobiliare promossa da

Banca di Roma contro

(R.Es. 156/93 – D.N. 4/99) è comparso Il

C.T.U. Ing. Mario D'Amore il quale presta giuramento di rito pronunziando la formula: "Giuro di bene e fedelmente avere adempiuto al compito affidatomi al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità". 

Letto, confermato e sottoscritto

Palermo, li

Ing. Mario D'Amore

Il Cancelliere

Il Giudice dell'Esecuzione

STUDIO LEGALE ASSOCIATO
IANNELLO E PUCCIA
VIA SIMONE CUCCIA 46
90144 PALERMO
TEL e FAX 091.303541

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZ. ES. IMM

ILL. MO SIG. G. ES..

N. 156/93 R.G. ES. Reg. Not.: 4/99

**COMPARSA DI COSTITUZIONE IN SURROGA CON ISTANZA PER
RICHIAMO CTU E RIVALUTAZIONE IMMOBILE**

Trevi Finance n. 3 S.r.l., con sede in Conegliano Veneto (TV), Via Vittorio Alfieri n. 1, partita IVA n. 03527590263, iscritta al Registro delle Imprese di Treviso al n. 28305, REA n. 278874 e per essa **UniCredit Credit Management Bank S.p.A.** (già denominata UNICREDITOGESTIONE CREDITI SOCIETA' PER AZIONI - BANCA PER LA GESTIONE DEI CREDITI, in forma abbreviata UGC BANCA S.p.A., come deliberato dall'Assemblea Straordinaria di UNICREDITO GESTIONE CREDITI SOCIETA' PER AZIONI - BANCA PER LA GESTIONE DEI CREDITI del 15 aprile 2008 con verbale del Notaio Maurizio Marino di Verona rep. 64304 racc. 16700), con sede in Verona, piazzetta Monte n.1, società appartenente al Gruppo Bancario Unicredit - Albo dei Gruppi Bancari cod. 3135.1, capitale sociale Euro 41.280.000, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Verona n. 00390840239, partita IVA n. 02659940239, iscritta all'Albo delle Banche al n. 10639.3, quale mandataria, giusta procura in data 22 gennaio 2008, n. 356675 di rep. e n. 77775 di Racc. Notaio dott. Pietro Sormani di Milano, di **UniCredit S.p.A.** con sede legale in Roma, Via °. Specchi n. 16 - Direzione Centrale in Milano, Piazza Cordusio, Capitale Sociale € 6.683.084.257,50 interamente versato, Banca iscritta all'Albo delle Banche e Capogruppo del Gruppo Bancario UniCredit - Albo dei Gruppi Bancari cod. 3135.1, iscrizione al Registro delle Imprese di Roma - Codice Fiscale e P.IVA n° 00348170101, aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi (quale avente causa di Capitalia S.p.A., a seguito di fusione per incorporazione, con effetto dal 1° ottobre

2007, per atto a rogito del Notaio Piergaetano Marchetti di Milano del 25 settembre 2007, rep. 18332/5864, registrato a Milano il 27 settembre 2007), a sua volta mandataria - giusta procura atto Notaio Dott. Oleg Nicola Acconcia del 16 aprile 2004, rep. n. 64452, in persona del Dott. Sala Giovanni, nato a Garda (VR) il 04/03/1949, domiciliato in Verona, Piazzetta Monte n. 1, nella qualità di Legale Rappresentante ai sensi dell'articolo 28 del vigente Statuto Sociale, rappresentata e difesa dall'Avv. Roberto Ponte in virtù di procura generale del 07/07/08, depositata presso la Corte d'Appello di Palermo in data 29/07/2009 ed elettivamente domiciliata presso lo Studio dello stesso avvocato in Palermo, Via Simone Cuccia n.46

PREMESSO

- che la posizione debitoria di cui al presente atto rientra nei contratti di cessione di crediti pecuniari ai sensi e per gli effetti degli art. 1 e 4 della legge 30 aprile 1999 n. 130 "Legge sulla cartolarizzazione" e dell'art. 58 del T.U. Bancario stipulati tra Banca di Roma, MCC Spa, Leasing Roma Spa e Trevi Finance 3 S.r.l. di cui alla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale - Foglio delle Inserzioni - del 21 maggio 2001 n. 116 pag. 31 e ss;
- che Trevi Finance 3 S.r.l., società con sede legale in Conegliano (TV), Via Alfieri 1, ha attribuito a Banca di Roma S.p.a. mandato per lo svolgimento, in nome e per conto di essa Trevi Finance 3 S.r.l., dell'amministrazione, gestione, incasso e recupero di crediti acquisiti dalle medesime nell'ambito di operazioni di cartolarizzazione ai sensi e per gli effetti della legge 130 del 30 aprile 1999;
- nell'ambito degli interventi di riorganizzazione del Gruppo Bancario Bancaroma, con decorrenza dal 1° luglio 2002, la ex Banca di Roma Spa pur conservando la licenza bancaria e la quotazione in borsa, ha assunto la funzioni di Holding, assumendo, in virtù del verbale delle deliberazioni dell'assemblea ordinaria e straordinaria in data 16 maggio 2002 Rep. 41580 Racc. 11012 notaio Gennaro Mariconda di Roma, la denominazione sociale Capitalia Spa ed ha conferito per atto in data 14

maggio 2002 notaio Gennaro Mariconda di Roma Rep. 41572 Racc. 11009 ad altra società, la "nuova" Banca di Roma, già [redacted] Finanziaria Spa il ramo di azienda bancario facente capo alla stessa;

- Capitalia S.p.A., con effetto dal 1° ottobre 2007, per atto a rogito del Notaio Piergaetano Marchetti di Milano del 25 settembre 2007, rep. 18332/5864, registrato a Milano il 27 settembre 2007, è stata fusa per incorporazione in UniCredit Spa (di seguito, "UniCredit");

- UniCredit è, conseguentemente, subentrata nel ruolo di Servicer dell'operazione di Cartolarizzazione Trevi Finance 3 Srl;

- nel Contratto di Servicing è prevista la facoltà per il Servicer di delegare l'amministrazione dei Crediti Cartolarizzati e/o la gestione degli incassi e dei recuperi e/o la gestione delle procedure di recupero ad altra società;

- UniCredit ha ritenuto di affidare a UGC Banca S.p.A. l'incarico di porre in essere, in nome e per conto di essa UniCredit, tutti gli atti e di compiere tutto quanto necessario od opportuno al fine di riscuotere, liquidare o altrimenti disporre dei e, più in generale, gestire i Crediti di essa Trevi Finance 3 Srl;

- che UniCredit, ha conferito a UniCredito Gestione Crediti Società per Azioni - Banca per la gestione dei crediti (in forma abbreviata "UGC Banca S.p.A.") con atto in data 22 gennaio 2008, n. 356675 di rep. e n. 77775 di Racc. Notaio dott. Pietro Sormani di Milano, la procura per la gestione, anche stragiudiziale, dei propri crediti anomali con conferimento, fra l'altro, del potere di consentire cancellazioni, riduzioni, restrizioni, postergazioni e rinunce di ipoteche, privilegi e di qualsiasi altra garanzia in qualunque forma concessa, nonché surrogazioni a favore di terzi, il tutto anche senza estinzione totale o parziale del debito per conto di essa mandante;

- che UniCredito Gestione Crediti Società per Azioni - Banca per la gestione dei crediti (in forma abbreviata "UGC Banca S.p.A."), con delibera dell'Assemblea Straordinaria del 15 aprile 2008 con verbale del

Notaio Maurizio Marino di Verona rep. 64304 racc.16700, ha variato al propria denominazione sociale in UniCredit Credit Management Bank Spa;

- che tra i crediti oggetto della precitata cessione è incluso anche quello vantato nei confronti dei Sigg. [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] (nata a [REDACTED]

espone

1. Giusta atto di pignoramento notificato il 12/03/1993, trascritto il 05/04/1993, l'istante, creditrice dei Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] sottoponeva a vincolo il seguente immobile di proprietà di questi ultimi: *Appartamento sito in Palermo Via Ciaculli n.246/A, identificato al NCEU con il Fg. 106, p.lla 728/4;*
2. Nel settembre dell'anno 1998 il CTU nominato dall'Il.mo Sig. G.Es., Geometra Aldo Montaina, dopo avere proceduto con le necessarie operazioni di stima, depositava la relazione tecnica, dalla quale si evinceva che il valore attribuito al cespite di cui sopra, ammontava ad € 99.779,47 (Lit. 193.200.000);
3. Con ordinanza del 12/01/99 il G.Es. delegava la vendita, ex art.591 bis cpc, al notaio Tommaso Drago (in seguito sostituito dal notaio Dario Fogazza), associato ASPEP (reg. not. N.4/99);
4. La prima vendita all'incanto, fissata dal professionista delegato per il 10/10/2002, al prezzo base d'asta pari a quello di stima, giusta avviso notificato all'istante il 09/08/2002, veniva dichiarata deserta.
5. Seguivano altre 13 aste deserte, il prezzo base si riduceva ad € 51.087,00 e, il notaio delegato in data 09/07/2009 rimetteva il fascicolo al Magistrato per l'autorizzazione ad eventuale ulteriore riduzione del medesimo prezzo.
6. La valutazione dell'immobile è oggi divenuta incongrua, tenuto conto dei tanti anni trascorsi (~~deposito ctu nel 1998~~) dal compimento delle operazioni di stima;

7. Inoltre, già allora i criteri utilizzati dal Geometra nominato, pur conformi a quelli usualmente considerati rilevanti, non tenevano conto, a parere di codesta difesa, dell'ottimo stato di manutenzione del cespite sottoposto a pignoramento, riconosciuto peraltro nella stessa relazione dal CTU (cfr pagg. 10-12 elaborato). Si ritiene, pertanto, che il valore sarebbe dovuto essere ben diverso sin dalla prima stima.

8. A seguito dei numerosi inutili tentativi di vendere l'immobile, il prezzo, stabilito come da perizia ex art.568 cpc, si è ridotto di quasi la metà. Per tale ragione il medesimo professionista delegato non ha consentito un ulteriore ribasso.

9. In relazione a quanto sopra, si ritiene opportuno ottenere una nuova valutazione del bene pignorato: più adeguata, tenuto conto dello stato in cui si trova e, soprattutto, maggiormente rispettosa dei parametri dell'odierno mercato immobiliare.

10. Il realizzo di una somma esigua (inidonea probabilmente a coprire le stesse spese di procedura), rispetto a quella effettivamente ricavabile da una vendita con un prezzo base "giusto", oltre a danneggiare l'istante-creditore procedente, per ovvi motivi, lederebbe, di fatto, tutti i partecipanti alla procedura.

11. Ne consegue, pertanto, l'esigenza di riportare il valore del cespite ai parametri dell'attuale mercato immobiliare, ciò che corrisponde ad un interesse generale.

Tutto quanto sopra esposto, relativamente al procedimento di espropriazione forzata immobiliare, recante il numero di ruolo indicato in epigrafe, già avviato dalla Banca di Roma SpA, **Unicredit Credit Management Bank**, n.q. mandataria di Unicredit SpA, già Banca di Roma S.p.A. (poi Capitalia SpA),

dichiara .

di volersi surrogare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 111 c.p.c., alla Banca di Roma SpA, creditrice intervenuta, della quale richiama

integralmente tutte le precedenti domande e conclusioni svolte nella
procedura esecutiva N. 156/93 R.G.Es.;

di costituirsi dalla data odierna nella suindicata procedura a mezzo
del procuratore Avv. Roberto Ponte, giusta procura generale indicata
in epigrafe, presso il cui studio, in Palermo Via Simone Cuccia, 46
elege domicilio, e chiede che

VOGLIA L'ILL.MO SIG. G.ES.

Accertare la sussistenza di una notevole sproporzione tra l'originario
prezzo base d'asta, stabilito come da valore della CTU, depositata
nell'anno 1998, ed il prezzo di cui all'ultimo incanto (deserto),
tenutosi in data 09/07/2009;

Valutare l'opportunità di disporre una nuova stima dell'immobile
pignorato e richiamare il CTU perché provveda in tal senso ovvero
conferire nuovo incarico;

Disporre la sospensione delle operazioni di vendita fino al deposito
della nuova relazione tecnica;

Ad esito della stessa, eventualmente, stabilire ex art.568 cpc il prezzo
base d'asta sulla base del nuovo valore accertato.

Con osservanza

Palermo 15/06/2011

Avv. Roberto Ponte

*Adempire in conformità (compilare la
sospensione delle vendite fino a nuova
stima del bene), nominando quale esperto
Struttore l'ing. Mario D'Amore, con
studio sito a Palermo in via
delle Croci n.47, ed assegnare
allo stesso tramite di pp 90 per
il deposito della perizia.*

*Si compili al cv e al Delegato
il 20.6.11*

*in fede di
per Ing. D'Amore
alle Le. Colom
24/6/11*



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
PALERMO 20-06-2011

DEPOSITATO
Marta Maria Elena Saggio
20/06/2011

N° CTU
169
71
3238
71

Tribunale di Palermo

Servizio Esecuzioni Immobiliari (A. es. 156/93.)
(D.M. 4/99)

Oggi 26/07/2011 alle ore 17,45 presso
avviso e successivo contatto il sottoscritto
CTU ing. Mario D'Amico con l'esistenza di
un tecnico del proprio studio Arch. [REDACTED]
[REDACTED] si è recato in Palermo,

Via Cicculi 246/A per prendere
visione del bene Iri ci si è incontrati
con la Signora [REDACTED] parte esecutata

Il sottoscritto con il supporto planimetrico
caterale ha preso visione dell'immobile
ricadente nel foglio 106 particella 128/4
ha verificato planimetricamente il bene
in piano e planimetrico su fogli separati
e ha impressionato alcune foto

Viene consegnata nota di trascrizione
registro nr 58156

Atto di vendita registro nr 58/58
del 20/02/1983

Doppia nota di iscrizione di ipoteca
registro nr 105992

Atto di ipoteca registro nr 105992
del 23/10/1994

Mod 47/85A

Mod 47/85A

Del che il presente che letto e confrontato
non sottoscritto come segue art. 45

~~Il sottoscritto~~

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it